臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第53號

上　訴　人　冠霆不動產開發有限公司
法定代理人　張書凱
上　訴　人　翔瀚開發實業有限公司
法定代理人　張書珊
共　　同
訴訟代理人　蔡浩適律師
被上訴人　　廖偉註
訴訟代理人　張志新律師
被上訴人　　劉瑞廷
訴訟代理人　吳聖欽律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國114年12月20日臺灣臺中地方法院113年度訴字第3262號第一審判決提起一部上訴，本院於115年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人冠霆不動產開發有限公司（下稱冠霆公司）、翔瀚開發實業有限公司（下稱翔瀚公司，與冠霆公司合稱冠霆2公司）主張：被上訴人廖偉註於民國109年9月9日與翔瀚公司簽訂「一般委託銷售承諾書」，委託翔瀚公司銷售其所有之臺中市○○區○○段000○000○000地號土地（重測前臺中市○○區○○段000000○000000○000000地號土地，下稱地號土地），及其與訴外人廖珮君、廖藝庭、廖家媜（上3人與廖偉註為姊弟關係）共有之臺中市○○區○○段000地號土地（重測前臺中市○○區○○段000000地號土地，下稱地號土地），共計4筆土地（以下合稱系爭土地），約定委託期間為自109年9月9日至售出為止，服務報酬以成交價3%計算。而後翔瀚公司與冠霆公司之經紀人黃金釵，於111年8

月15日尋得買主即被上訴人劉瑞廷（與廖偉註合稱廖偉註2人），買賣雙方談妥成交價為新臺幣（下同）5,580萬元，惟因廖偉註係於107年8月以贈與為原因取得系爭土地所有權，考量贈與稅之原因，廖偉註要求延至112年8月之後，使其與其他共有人持有土地時間超過5年，再辦理所有權移轉登記，且雙方就廖偉註要求先取走買賣價金800萬元，及是否以系爭土地設定抵押權作為擔保等情，無法達成共識，劉瑞廷最終於112年9月14日放棄購買系爭土地。嗣黃金釵於113年2月24日再次與劉瑞廷聯繫，獲得劉瑞廷出價5,600萬元（含買方仲介費）購買系爭土地之委託後，遂與廖○○（乃廖偉註之親屬，亦為廖偉註之聯絡人及伊翔瀚公司前員工）聯繫，請廖○○帶同廖偉註前來面談，然廖○○允諾後遲未排定時間，劉瑞廷並於113年3月13日以LINE通話向黃金釵表示放棄購買。惟經調閱系爭土地謄本及實價登錄資料，伊等始知廖偉註、劉瑞廷2人已私下以5,281萬7,000元成交系爭土地之買賣事宜。爰依委託銷售契約關係、民法第565條、第566條之規定，求為命廖偉註給付冠霆2公司服務費528,170元；及依一般仲介習慣，請求劉瑞廷給付冠霆2公司服務費528,170元，及均自起訴狀繕本送達翌日起算遲延利息之判決。（原審判決駁回冠霆2公司請求金額超過上開數額部分，未據冠霆2公司聲明不服，非本院審理範圍，不另贅述）

二、被上訴人廖偉註則以：伊係於108年8月間委託廖○○出售系爭土地，委託銷售期間1年，期滿若有需要委託，再予續簽，續簽期間仍以1年為限。伊不曾委託翔瀚公司銷售系爭土地，並未簽立「一般委託銷售承諾書」，劉瑞廷係經由地政士洪○○於112年12月間，與伊洽談購買系爭土地事宜，雙方於113年3月21日以5,281萬6,680元，在洪○○之處所（臺中市○○區○○路000巷00號）成交系爭土地之買賣事宜，冠霆2公司請求伊給付居間報酬，洵屬無據等語，資為抗辯。

三、被上訴人劉瑞廷則以：因系爭土地當中面積最大之494地號土地（7279.92平方公尺）係共有土地，必須踐行土地法第34條之1之優先承買程序，屆時難保伊可購得該筆土地；及廖偉註要求取得一部分價金，但考量贈與稅之因素，無法立即移轉系爭土地所有權，伊要求必須就系爭土地設定抵押權，若無法履約，必須加倍返還已收取之定金，為廖偉註所不同意，因而伊與廖偉註於111年9月協商時無法就系爭土地交易達成合意。上開買賣條件及履約問題，於113年2月24日並無任何改變，伊未向黃金釵表示出價5,600萬元買受系爭土地，亦無於113年3月13日向黃金釵表示放棄購買系爭土地。伊後續承買系爭土地，係因洪○○透過公開之土地登記資料，與494地號土地其他共有人廖珮君、廖藝庭、廖家媜取得聯繫，說服廖珮君、廖藝庭於113年3月21日一同訂立買賣契約，再勸使廖家媜不行使優先承買權及領取土地買賣價金所致，伊未與冠霆2公司成立任何居間契約，冠霆2公司亦未促成系爭土地之交易，其等起訴請求給付居間報酬，自屬無據等語，資為抗辯。

四、原審就冠霆2公司之請求為其等敗訴之判決，冠霆2公司不服，提起上訴，上訴聲明為：㈠原判決廢棄。㈡廖偉註應給付冠霆2公司528,170元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；劉瑞廷應給付冠霆2公司528,170元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。廖偉註2人答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第213-215頁）

㈠劉瑞廷之配偶鄭淑敏曾於111 年8 月18日簽署原證4 第2 頁之「不動產買賣意願書」及「確認書」。

㈡訴外人黃金釵於111 年8 月31日通知鄭淑敏及劉瑞廷於111 年9 月1 日前往約定地點討論系爭土地買賣事宜。廖偉註則是於111 年8 月30日收到官仁美電話通知，而於111 年9 月

1 日前往上開約定地點討論系爭土地買賣事宜。廖○○111年9 月1 日並未在場。

㈢劉瑞廷曾於113 年2 月24日手寫原審卷第245 頁之書面文件。

㈣劉瑞廷於113 年3 月21日與廖偉註、訴外人廖珮君、廖藝庭在洪○○位於臺中市○○區○○巷000 弄00號之地政士事務所，就系爭土地簽訂土地買賣契約，價金為5,281萬6,680元。其後，洪○○取得廖家娸連絡電話與之聯繫，取得廖家娸之同意後前往高雄與廖家娸見面商談，終使廖家娸同意提供印鑑證明並於地政事務所使用之「土地所有權買賣移轉契約書」(俗稱「公契」) 蓋用印鑑章。被上訴人二人於113年6月6日以買賣為移轉登記原因完成系爭土地所有權移轉登記。

㈤黃金釵僅於111 年9 月1 日見過廖偉註一次，黃金釵也不曾直接聯絡過廖偉註，而是透過廖○○或官仁美聯繫。黃金釵自111 年9 至113 年3 月21日之間，也未曾直接聯繫過廖偉註或其三位姊妹。

㈥本件原證2 「一般委託銷售承諾書」是廖○○簽廖偉註的名字於其上，廖○○事先未告知廖偉註，也未獲得廖偉註的授權委任，事後廖○○亦未告知廖偉註，且無審閱期間，廖偉註也拒絕事後承認，廖偉註是收到起訴狀後始知有原證2 。

㈦廖偉註是在108年8月到廖○○當時任職的公司委託廖○○銷售系爭土地，簽立一般委託銷售契約書，該契約書並非原證2 之一般委託銷售承諾書。

㈧111 年9 月1 日因為包括「是否先行讓廖偉註取走部分價金800 萬元」、「是否先行設定抵押權擔保」、「是否先行取走部分價金後，買賣不成立要加倍返還金錢」等問題，而未簽立系爭土地買賣契約。

㈨洪○○取得廖偉註交付之仲介費用52萬8 千元，廖○○取得廖偉註交付之仲介費46萬元。

㈩土地登記謄本之申請管道有：地政事務所、中華電信關貿公

司網路地政服務系統、電傳資訊系統（分為群琁、光特、康大三大系統）。

□廖偉註的三名姐姐僅持有494 地號土地各1/12的持分，故494 地號土地的出售處分可以用土地法34條之1 的多數決方式，而另外三筆土地是廖偉註持有全部的持分，不需要三位姐姐之同意。訴外人廖珮君、廖藝庭、廖家淇三人並未委託上訴人銷售494 地號土地。

□上訴人未與廖家淇、廖藝庭聯繫過，111年8 月間是官仁美與廖珮君聯繫，廖珮君直接表示這件事直接找廖偉註，廖偉註的電話也是由廖珮君提供給官仁美。

四、得心證之理由：

㈠按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條及第568條分別定有明文。故民法債編之居間可分為單純報告訂約機會，或為他人訂約之媒介之二種類型，前者稱為「報告居間」，居間人僅須向委託人報告訂約機會，後者稱為「媒介居間」，居間人尚須於他人訂約時周旋其間為之說合。故居間人僅於他人契約因報告或媒介而成立，始有報酬請求權，又媒介居間，倘僅為報告而有效果，固亦有報酬請求權（最高法院52年台上字第2675號判決先例意旨參照），然仍以他人契約因而成立為要件。再者，當事人原不因居間人之報告或媒介，即負有訂立契約之義務，仍得本其自由意志，決定是否因而成立契約，此項結果之發生或不發生，為居間人須自行承擔之風險，此為居間特性所當然。

㈡於系爭土地113 年3 月21日成立買賣契約時，廖偉註並未與冠霆2公司間存在居間契約。

1.廖偉註於107、108年間到廖○○當時任職的翔瀚公司，委託廖○○銷售系爭土地，簽立一般委託銷售契約書，然該契約書並非原證2 所示之一般委託銷售承諾書，本件原證2之「一般委託銷售承諾書」是廖○○簽廖偉註的名字於其上，

廖○○事先未告知廖偉註，並未獲得廖偉註的授權委任，事後廖○○亦未告知廖偉註，無審閱期間，廖偉註復拒絕事後承認等情，經廖偉註陳稱在卷，有廖○○原審之證詞可佐，且為兩造所不爭執（見不爭執之事項㈥㈦，本院卷第96頁，原審卷第328、331頁），堪認屬實。而廖偉註107、108年間所親簽之一般委託銷售契約書委託銷售期間為1年，期限屆滿後，廖偉註即未再親自續簽，經廖偉註於原審時陳明在卷（見原審卷一第338頁），冠霆2公司並未爭執（見原審卷一第338頁），亦信為真。是廖偉註雖曾於107、108年間與翔瀚公司就系爭土地成立居間契約，然契約內容除期限為1年外，其餘約定均屬不詳，於訂約後之一年即108、109年間即失其效力，且不適用原證2 「一般委託銷售承諾書」所載之約定，蓋原證2 「一般委託銷售承諾書」既非廖偉註親簽或授權他人代簽，事後廖偉註亦未承認契約效力甚明。雖上訴人提出111年4月間之現場照片（見原審卷一第395、397頁），主張仍有與廖偉註繼續成立居間契約之情，然依照片顯示，布條上係寫冠霆公司，而非翔瀚公司，廖偉註於107、108年間係與翔瀚公司就系爭土地訂立一年之居間契約，已如前述，故實難以前開布條，遽認廖偉註與上訴人間有何成立居間契約之事實。再者，上揭布條上之電話雖分別是黃金釵及廖○○所有，經證人廖○○於原審證述綦詳（見原審卷一第331頁），然廖○○另證述：黃金釵未經其同意就將黃金釵之電話寫在布條上，原證2之契約是無效的，113年年初其已自翔瀚公司離職等語（見原審卷一第330、331頁），足徵廖偉註與冠霆2公司間亦未另成立原證2之居間契約關係，且縱布條上寫明電話號碼，亦不得因此認定電話號碼之所有者即為居間契約之訂約人。上訴人徒以系爭土地現場於111年4月間仍掛有前開出售之布條（見原審卷一第397頁），主張系爭土地113 年3 月21日成立買賣契約時，廖偉註與冠霆2公司間就系爭土地即存有居間契約，稍嫌速斷，不足採憑。

2.承上，依民事訴訟法第277條規定，翔瀚公司應舉證其與廖偉註間於系爭土地113 年3 月21日成立買賣契約時，仍存在居間契約；冠霆公司應舉證其與廖偉註曾經就系爭土地成立居間契約，且效力存續至系爭土地113 年3 月21日成立買賣契約時，冠霆2公司始得向廖偉註請求居間報酬。冠霆2公司雖主張：翔瀚公司於113年2月19日有透過員工黃金釵與廖○○商談詢問廖偉註出售系爭土地事宜，廖○○回稱廖偉註願意再次見面商談時，翔瀚公司與廖偉註即就系爭土地成立口頭之居間契約等語（見本院卷第293頁），並提出原證7之黃金釵與廖○○LINE對話紀錄為佐（見原審卷一第401頁），然姑且不論黃金釵111年8月係任職翔瀚公司、113年2月起已改任職冠霆公司（見本院卷第94頁），其與廖○○聯絡難認係代表翔瀚公司，其並未清楚說明係代表何人或自己；且廖○○於113年2月與黃金釵聯絡前，即已自翔瀚公司離職，經廖○○證述在卷（見原審卷一第329、332頁），黃金釵於廖○○業已離職之情形下，理應直接與廖偉註聯繫，無須透過廖○○；觀之上開冠霆2公司所陳及原證7之黃金釵與廖○○LINE對話紀錄，廖○○亦僅是回稱廖偉註願意再次見面商談，並非回覆廖偉註願意與翔瀚公司訂立居間契約，實難僅以「願意見面商談」一語，即逕認雙方已有訂立契約之意思表示。縱113年2月19日至113年2月28間，黃金釵亦有與廖○○就系爭土地共有人之部分涉及土地法第34條之1規定，及抵押解款業已清償等節進行聯繫，有LINE對話截圖在卷可考（見原審卷一第401-403頁），然亦無法依此推認廖偉註有訂立居間契約之意思表示，況廖偉註亦否認受有廖○○為上揭轉知之事實（見本院卷第97頁），上訴人欲以上揭原證7之黃金釵與廖○○LINE對話紀錄，作為「翔瀚公司有與廖偉註訂立居間契約，且於系爭土地113 年3 月21日成立買賣契約時，居間契約仍屬存在」之證明，並無可採。基上，翔瀚公司雖稱其與廖偉註成立事實上或口頭上之居間契約等語（見本院卷第292頁），亦無可採。

㈢於系爭土地113 年3 月21日成立買賣契約時，劉瑞廷並未與冠霆2公司間存在居間契約。

1.按「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。…」、「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反第7條第6項、第11條、第17條、第19條第1項、第21條第1項、第2項或第22條第1項規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」、「經紀人員違反本條例者，依下列規定懲戒之：一、違反第16條、第22條第1項、第23條或第25條規定者，應予申誡。」，不動產經紀業管理條例第22條第1項第1、2款、第29條第1項第1款、第31條第1項第1款分別定有明文。是如被劉瑞廷欲委託冠霆公司經紀業者仲介買賣系爭土地，冠霆公司經紀業者及經紀人黃金釵必須踐行上開規定，提供承購要約書予劉瑞廷，並經經紀人黃金釵簽章，始為有效成立之仲介委託契約。冠霆2公司明知上開規定，竟違反法律強制禁止規定，主張劉瑞廷於113年2月24日簽寫之原審卷一第245頁便條，得作為劉瑞廷委託上訴人居間買受系爭土地、雙方成立居間契約之依據（見本院卷第291、292頁），實難採認。

2.審以上開劉瑞廷於113年2月24日簽寫之便條所示（見原審卷一第245頁），其上沒有寫受委任人、沒有上訴人2人任何一家公司之名稱及大、小章用印、沒有委託期間、也沒有受委任人應盡之義務、委任人應付之報酬數額、應付仲介費之期限等，難認已就契約必要之點達成合意，實無從認定劉瑞廷有何委任冠霆公司就系爭土地成立居間契約之事實，亦無進一步區分係屬一般委託銷售或專任委託銷售之實益。冠霆2公司欲以該便條內容主張劉瑞廷與冠霆公司間成立居間契約、產生拘束劉瑞廷之效力，並限制其自行與地主接觸洽談買賣、主張其應給付仲介報酬給冠霆2公司，均無理由。

3.劉瑞廷之妻鄭淑敏固曾於111年8月18日簽署「不動產買賣意

願書」委託冠霆公司仲介購買系爭土地，惟因買賣條件談不攏，買方放棄承購，劉瑞廷於111年9月14日取回斡旋金100萬元支票，「不動產買賣意願書」並註明「111.9.14本合約作廢」字樣，有支票、不動產買賣意願書在卷可考(見原審卷一第97-99頁)，及劉瑞廷與黃金釵111年9月14日之LINE對話紀錄「劉瑞廷：小姐早，我們確定放棄了，請盡快把斡旋票退還，謝謝」、「黃金釵：OK!早上送回去」可悉（見本院卷第158頁），堪認屬實。是劉瑞廷及其太太縱曾透過黃金釵就系爭土地與冠霆公司間成立居間契約，亦已因111年9月雙方之協商破局，而終止居間契約，之後迄系爭土地113年3 月21日成立買賣契約時，劉瑞廷並未再與冠霆公司間存在居間契約，洵堪認定。上訴人雖稱：113年3月初，劉瑞廷突然告知黃金釵要改買工業用地，黃金釵才沒有繼續安排劉瑞廷與廖偉註見面之事等語（見本院卷第97頁），然依冠霆2公司所提劉瑞廷與黃金釵113年2月24日至113年3月15日之LINE對話紀錄（見原審卷一第89-96頁）可知，黃金釵113年間迭向劉瑞廷報告、介紹者，均非屬系爭土地，故難認劉瑞廷有於113年間就系爭土地與黃金釵或冠霆公司成立居間契約之事實，亦堪認定。

㈣透過洪○○之居間，廖偉註於113年6月6日以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予劉瑞廷。

1.劉瑞廷及494地號土地之共有人廖珮君、廖藝庭，係經由洪○○之仲介，始113 年3 月21日，以總價5,281萬6,680元就系爭土地訂立土地買賣契約等情，有土地買賣契約、土地登記第一類謄本、地籍異動索引資料、洪○○與廖家媜之簡訊紀錄在卷可憑（見原審卷一第123-166、201-213、227-232頁），並經證人洪○○於原審114年6月9日到庭證述：劉瑞廷於111年8月至111年9月間，有約其到仲介公司談商議系爭土地交易事宜，其當場發現其中1筆土地有4位共有人，且屬遺產及贈與稅法第20條第1項第5款所規定，列管5年不得移轉否則應追增贈與稅之土地，要等到列管期滿才可移轉，且

共有人中僅有到場之廖偉註同意要賣，還要執行土地法第34條之1通知其他共有人優先承買的程序，而廖偉註當時需要用到錢，不能以履約保證方式處理，中間時間長、風險高，廖偉註也不同意拿錢做抵押權設定，所以就談不下去，112年11月的時候，其去調系爭土地第二類謄本(第二類土地登記謄本雖無土地所有權人之全名，但有住址)，依住址去廖偉註的住處遞紙條、名片，廖偉註有打電話說他還想賣土地，只是另外3個共有人還是不賣，其請廖偉註給予共有人之電話，由其跟其他共有人聯絡看看，廖珮君是主動跟其聯絡，其說服廖藝庭後，她再給予廖家淇的電話，廖家淇原先連電話都不接，也不讓人去拜訪，後來拜託廖藝庭請廖家淇接電話一次，其有跟廖家淇討論優先承買權的事情，之後依土地法第34條之1之規定寄送存證信函給廖家淇，當天其有打電話告知廖家淇，她沒有表示不同意或優先承買的意願，最後價金部分，有請廖家淇問她的律師是否一定要做到提存，或把價金讓她領取，廖家淇同意領取後，其就做了一份收據請她收取這筆錢，廖家淇也有附具收據等語（見原審卷一第339-342頁），足見系爭土地買賣契約確係經由洪○○進行媒介居間所訂立。

2. 前開洪○○與廖偉註、494地號土地其他共有人廖珮君、廖藝庭、廖家淇取得聯繫，努力說服渠等，先於113年3月21日與廖偉註、廖珮君、廖藝庭簽訂系爭土地買賣契約書(見原審被證3)，其後取得廖家淇連絡電話與之聯繫(見原審被證4)，再於取得廖家淇之同意後遠道前往高雄與廖家淇見面商談，終使廖家淇同意提供印鑑證明並於地政事務所使用之「土地所有權買賣移轉契約書」(俗稱「公契」)、收據上蓋用印鑑章(見原審卷一第231-233頁)等情，除有證人洪○○於114年6月9日在原審法院之證述之外；另有劉瑞廷與洪○○之LINE對話截圖可證，即劉瑞廷於112年11月4日詢問洪○○：「洪代書早！上次提到廖先生的農地有聯絡上嗎？」，於同年月13日再次詢問洪○○：「有消息嗎？」，洪○○於

同日回覆：「還沒聯絡上地主，我有去他家留名片及紙條，目前等候回電」(見原審被證6)。因此，證人洪○○於原審法院證稱：「(問：後來劉瑞廷就系爭土地買賣成交，是由你居間仲介？)對，我112年11月的時候，我去調二類謄本，依住址，我去廖偉註住處，遞上紙條、名片，廖偉註再跟我聯絡。我問廖偉註土地現在能不能賣、有沒有委託給人家賣，廖偉註說他有要賣，只是還有另外3個共有人還是不賣，我請廖偉註是否給我電話，我與其他共有人聯絡看看。…」等語(見原審卷一第341頁），確與事證相符，堪以採信。其後洪○○與494地號土地廖偉註以外另三名共有人取得聯繫，逐一遊說，因而促成劉瑞廷與廖偉註、訴外人廖珮君、廖藝庭簽訂被證3之土地買賣契約，並勸使廖家媞放棄優先承買權等節，益徵劉瑞廷與廖偉註、訴外人廖珮君、廖藝庭簽訂、成立土地買賣契約書，並非冠霆2公司居間報告或媒介所成立，冠霆2公司向劉瑞廷請求給付系爭土地之居間報酬，顯無理由。

3. 雖洪○○因時間久遠，業已忘記當時係以何方式取得系爭土地登記謄本內容，有洪○○之陳報狀附卷可佐（見本院卷第197頁），然因土地登記謄本之申請管道有：地政事務所、中華電信關貿公司網路地政服務系統、電傳資訊系統（分為群琁、光特、康大三大系統）等，為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項㈩），是無從僅依雅潭地政事務所、關貿網路股份有限公司、中華電信股份有限公司之回函資料（見本院卷第54、55頁），即逕認洪○○必定未於112年11月間申請系爭土地之登記謄本、進而取得廖偉註之聯絡方式與之聯繫。衡情洪○○身為地政士，對於土地謄本資料取得之管道應屬知悉甚詳，又其於111年9月兩造就系爭土地買賣事宜進行協商時，曾一併到場協助釐清（見本院卷第93頁），對於本件系爭土地之買賣相關細節尚屬明瞭，其後因時間久遠，已無法提出係透過何系統取得系爭土地之謄本資料、進一步知悉廖偉註之地址，而與廖偉註聯繫，核屬事理之常，要難

以其無法舉證取得系爭土地謄本之管道，即逕為有利於冠霆2公司主張之認定。況兩造並不爭執黃金釵僅於111 年9 月1日兩造協商時見過廖偉註一次，不曾直接聯絡過廖偉註，而是透過廖○○或官仁美聯繫，且黃金釵自111 年9 至113 年3 月21日之間，也未曾直接聯繫過廖偉註或其三位姊妹（見兩造不爭執之事項㈤），實難認黃金釵或其先後任職之冠霆2公司，有何於111 年9 至113 年3 月21日之間，協助廖偉註出售系爭土地之報告或媒介居間行為，冠霆2公司無從請求居間報酬至明。況劉瑞廷、廖偉註既於111 年9 月1 日洽談破局後，並未與冠霆2公司成立居間契約，則其等成立系爭土地之買賣契約，即無須給付冠霆2公司居間報酬。

五、綜上所述，冠霆2公司依委託銷售契約關係、民法第565條、第566條之規定，請求廖偉註給付冠霆2公司服務費528,170元本息；及依一般仲介習慣，請求劉瑞廷給付冠霆2公司服務費528,170元本息，均無理由。原審就此部分為冠霆2公司敗訴之判決，均無不合。上訴意旨指摘原審判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日

民事第八庭　審判長法　官　黃　裕　仁

法　官　劉　惠　娟

法　官　林　秉　暉

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　江　玉　萍

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日